Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Vastgoedadvisering

Notitie

Aan College van Burgermeester & Wethouders
Van Wethouder Grondzaken (behandelend ambtenaar: [redacted])
Kopie aan

Datum 15 september 2010
Kenmerk 2010012515
Onderwerp Toelichting over de validiteit van overige argumenten bij toepassing van een depreciatiefactor

---

Inleiding
Aan u is ter besluitvorming voorgelegd een voorstel tot aanpassen van de depreciatiefactor (kenmerk 2010012514). In notitie worden twee redenen genoemd waarom depreciatie noodzakelijk zou zijn; namelijk er is bij een bestaand erfpacht geen sprake van bouwrijpe grond en de erfpachter heeft geen reëel alternatief dan voortzetting van de bestaande contractssituatie.

Makelaars en andere professionals noemen vaak nog andere redenen. Naar het inzicht van de gemeente betreffen het geen juiste redenen om depreciatie toe te passen. Er wordt in deze memo eerst kort ingegaan op het ontstaan van de depreciatiefactor en vervolgens op de redenen die nog meer worden gebruikt dan de twee redenen die hierboven zijn aangegeven.

Geschiedenis van de depreciatiefactor in het Amsterdamse erfpachtstelsel
De depreciatiefactor is ingevoerd in 1994. Voor de uniformiteit wordt sindsdien de factor van maximaal 40% depreciatie toegepast. Het percentage van 40% is ontleend aan de vroegere fiscale wetgeving waarbij een huiseigenaar 40% van de vrije verkoopwaarde mocht af trekken wegens het feit dat het een bewoonde woning betrof. Met andere woorden, een bewoonde *woning* werd 40% lager gewaardeerd dan een *woning* leeg en vrij van huur.

Na invoering in 1994 is er in 1996 nader onderzoek gedaan naar de depreciatiefactor zo blijkt uit de Handleiding Grondprijsbepaling 1997. Hoewel de inzet van de gemeente was om de factor af te schaffen, is daar (mede door invloed van de makelaars) niet toe besloten. Sindsdien is vanaf een ouderdom van het recht van 10 jaar een percentage van 40% van toepassing. In 1998 is de uitzondering voor substantiële wijzigingen ingevoerd. Sinds het grondprijsbeleid 2010 wordt de volledige depreciatie van 40% pas bereikt bij een ouderdom van het erfpacht van 15 jaar.

Argumenten voor het toepassen van een depreciatiefactor
De volgende argumenten worden gebruikt als reden om te depreciëren welke naar oordeel van de gemeente geen juiste argumenten zijn:

- De erfpacht – in financiële zin – is van kortere duur dan de volle eigendom die in principe altijddurend is.
- Er zijn enkele gebruiksbeperkingen van toepassing, waardoor de erfpachter minder genot van zijn zaak heeft dan wanneer hij dezelfde grond in volle eigendom had gehad.
- Grond in vol eigendom is meer waard dan erfpachtgrond.
- Een woning in bewoonde staat is minder waard dan een woning leeg en vrij van huur.

De eerste twee argumenten baseren zich op het verschil tussen een erfpachtsituatie en de situatie bij vol eigendom. Er zijn twee argumenten aan te voeren waarom deze argumenten oneigenlijk zijn. Allereerst bepaald de gemeente de grondwaarde al *op basis van het feit* erfpacht. Er worden vergelijkingsobjecten gebruikt die ook op erfpacht staan en daarom hoeft er niet meer te worden gecorrigeerd voor erfpacht. Ten tweede worden alleen de functie en volume gewaardeerd welke conform de erfpachtakte zijn toegestaan, de gebruiksbeperkingen ten opzichte van vol eigendom zijn op deze manier al verwerkt.

Het argument dat grond in vol eigendom meer waard is dan erfpachtgrond is geen juist argument wanneer de grondwaarde wordt bepaald met als doel te dienen als grondslag voor de hoogte van de canon. De canon is een vergoeding voor het gebruik van grond en een erfpachter is bereid deze canon te betalen omdat het gebruik van de grond hem nut oplevert. Het nut van de grond wordt door erfpacht niet beïnvloed (er vanuit gaande dat bij vol eigendom de gebruiksbeperkingen gelijk zijn, zie vorige alinea). Het bedrag dat een gebruiker wil betalen voor het gebruik van grond in vol eigendom en grond in erfpacht zou daarom gelijk moeten zijn. In onderstaand voorbeeld wordt een vergelijking gemaakt tussen een winkelier die zijn pand in eigendom heeft en een winkelier die zijn pand niet in eigendom heeft.

Voorbeeld winkel in vol eigendom of in verhuur
Stel een winkel heeft een jaaromzet van € 100.000 en heeft € 90.000 aan kosten (inkoopkosten, salarissen, onderhoud, managementvergoeding, risicovergoeding etc.). Op het moment dat de winkellier dan € 10.000 betaalt voor gebruik van de winkelruimte draait hij quitte. Stel nu dat de winkellier eigenaar is van de winkelruimte. Dit zal de jaaromzet niet beïnvloeden noch de kosten. De winkellier houdt nu dus € 10.000 over maar daar staat tegenover dat hij ooit de investering heeft moeten doen om eigenaar te worden. Deze € 10.000 is dus de vergoeding die de winkellier ontvangt omdat hij de eigenaar is van de winkel!
Wanneer een eigenaar van een winkel zijn winkelruimte dus voor € 10.000 aanbiedt aan een winkelier zal deze winkelier geen verlies noch winst maken. Het is voor de winkelier om het even of hij de € 10.000 betaalt aan een winkeleigenaar of het geld moet gebruiken ter dekking van een eerder gedane investering. Het bedrag dat de winkelier bereidt is om te betalen is daarmee onafhankelijk van de eigendomsituatie. De opbrengsten die *de winkelruimte* genereert zijn in beide gevallen, eigenaar of huurder, gelijk aan elkaar. De opbrengsten van grond zou gelijk aan dit voorbeeld bij zowel vol eigendom of erfpacht dezelfde inkomsten moeten genereren.

Tenslotte blijft nog het argument van bewoonde staat over. Dit argument komt voort uit het feit dat *verhuurde* woningen minder waard zijn dan woningen leeg en vrij van huur. Dit wordt veroorzaakt door de huurbescherming en het woninghuurrecht (koop breekt geen huur en huurprijsregulering). Het heeft verder niets te maken met erfpacht. Bovendien zou het onjuist zijn vanwege het feit dat commercieel vastgoed juist méér waard is in verhuurde staat (bij een marktconforme huur).

De gemeente heeft de genoemde argumenten als onvoldoende valide beoordeeld om deze te kunnen laten dienen als argument voor het hanteren van een depreciatiefactor. Naar de mening van de gemeente kunnen deze dan ook niet ten grondslag liggen aan de depreciatiefactor.